

一手住宅物業銷售監管局回應傳媒就折實價或各類平均價查詢

就傳媒查詢賣方提供折實價或各類平均價銷售一手住宅物業是否違反《一手住宅物業銷售條例》，一手住宅物業銷售監管局現回覆如下：

根據《一手住宅物業銷售條例》(條例)，賣方在價單上必須逐一提供每個有關住宅物業的售價、以實用面積計的該物業每平方呎及每平方米售價(呎價)，及以分項列出包括支付條款、售價獲得折扣的基礎，以及可就購買該物業而連帶獲得的任何贈品、財務優惠或利益(例如印花稅優惠或回贈)。

至於廣告方面，條例禁止作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料。

條例的精神是要賣方提供與事實相符的資料，確保買賣透明公正，保障消費者利益。條例有關作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料的條文，與《證券及期貨條例》及《商品說明條例》的相關條文相若。

一手住宅物業銷售監管局(銷售監管局)認為，賣方在推售一手住宅物業時以平均價、平均呎價、平均折實價、平均折實呎價或折實價作表述，極可能會構成失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料。

這是因為一個發展項目內的每個一手住宅物業可能有不同的售價、不同的呎價，或因應不同買家的不同折實價。平均價、平均呎價、平均折實價、平均折實呎價或折實價只是有關物業的售價總和、呎價總和、最高折實呎價總和，或最高折實價總和的一個平均數。

至於以不同形式提供折實價方面，一般情況下，賣方提供的折扣可能有附帶條件，例如有關折扣只提供予其會員或只適用於某類支付條款(如即供分期)。由於未必人人都可獲得全部有關折扣，銷售監管局提醒賣方為免構成賣方或代其行事的人士作出失實陳述或傳布虛假或具誤導性資料，在任何情況下都不宜表述折實價、平均折實價、折實呎價，以及平均折實呎價。

對於準買方而言，重要的是知道該發展項目每一個一手住宅物業的售價、呎價，或他可獲得的折實價。因為他們購買該發展項目的某個一手住宅物業時，需支付的是該一手住宅物業的售價、呎價，或適用於其實際情況的折實價。

銷售監管局認為並建議，賣方如要讓準買家對其發展項目內某一批一手住宅物業的訂價有一個概括的理解，可考慮在廣告提供該批一手住宅物業的最低及最高售價(例如由某某金額至某某金額)，或該批一手住宅物業的最低及最高呎價(例如由某某金額至某某金額)。

銷售監管局會檢視所有由賣方向公眾提供的銷售文件、成交紀錄冊、賣方指定的網站，主要報章內有關一手住宅物業的印製廣告及各類印製宣傳物品，並巡視所有一手住宅物業售樓處及示範單位。

如發現有懷疑違反條例情況，銷售監管局會展開調查，並在調查後連同是否展開檢控行動的建議及理據提交律政司刑事檢控科考慮。

完

2014年1月10日(星期五)